Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 201 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 september 2015

Hierbij bericht ik u over acties die het Rijk de afgelopen periode heeft uitgevoerd om zowel de eigenbouw als de transformatie te bevorderen. Gedetailleerde informatie vindt u in de meegezonden rapportages van het Expertteam Eigenbouw en het Expertteam Transformatie[1]. Beide bouwvormen kenden de afgelopen jaren een relatieve stijging binnen de totale woningbouw. Het is mijn inzet om deze lijn vast te houden en zo mogelijk te versterken.

Uw Kamer heeft in het kader van de eerste Staat van de Woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 128) gevraagd om meer informatie over de omvang van de woningbouw in particulier opdrachtgeverschap, alsmede de woningproductie door transformatie van utiliteitsgebouwen.

In de jaren na het begin van de crisis (2009–2013) steeg het aandeel van de particuliere opdrachtgevers (afgezet tegen dat van professionele opdrachtgevers zoals projectontwikkelaars en corporaties) in de woningbouw. Min of meer gelijktijdig verschoof de woningproductie naar kleinere locaties, meestal binnen de bebouwde kom. Veel gemeenten zoeken naar een effectieve organisatie voor dit «kleinschalig opdrachtgeverschap». Beide Expertteams leveren een essentiële bijdrage aan het op gang brengen van projecten. Dit komt naar voren in de rapportages: het aantal gemeenten waar de teams actief zijn geweest bedraagt inmiddels in beide gevallen meer dan 80.

Eigenbouw

Met betrekking tot eigenbouw was afgelopen jaren sprake van een stijging binnen het aantal afgegeven bouwvergunningen voor koopwoningen. Deze relatieve toename treedt sterk naar voren in de grotere steden. Hier was eigenbouw tot 2010 een niche binnen de woningbouw. Inmiddels zijn er flinke slagen gemaakt, door de gemeenten samen met het Expertteam

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

kst-32847-201
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Eigenbouw: in de jaren 2009–2014 steeg het aandeel eigenbouw in Amsterdam van 5 tot 11% en in Den Haag van 1 tot 17%.

Transformatie

In het verleden is door samenvoeging van verschillende projectbestanden een schatting gemaakt van de jaarproductie door transformatie. In de periode 2000–2007 lag deze in totaal rond de 600 woningen per jaar. Sinds de Regeling Vermindering Verhuurderheffing in 2014 van kracht werd zijn er aanvragen voor de transformatie van 3650 woningen ingediend, waarvan er reeds 650 gerealiseerd zijn. Dit betreft alleen woningen onder de huurprijsgrens.

Uit de vragen aan het Expertteam Transformatie en een aantal recent gerealiseerde projecten blijkt dat de omvang van transformatieprojecten toeneemt. Door het aanpassen van wet- en regelgeving (onder andere het Bouwbesluit 2012, het Besluit omgevingsrecht en de Leegstandswet, de afschaffing van de Integratieheffing en vermindering van de Verhuurderheffing) werd transformatie eenvoudiger en sneller realiseerbaar. Inmiddels bedraagt het aandeel transformatie een derde van de woningproductie in Den Haag en Amsterdam (volgens data van deze gemeenten).

Ontwikkeling van de opgave

Uit bijgaande rapportages blijkt dat de Expertteams een essentiële rol vervullen in de omslag van een deel van de woningproductie naar kleinschalig (particulier) opdrachtgeverschap. Er ligt zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht nog een aanzienlijke opgave. Eigenbouw en transformatie vragen om nieuwe manier van werken, die in veel gemeenten nog ontwikkeld moet worden. Het gaat om een vraaggerichte en locatiespecifieke inzet.

Tot 2040 zijn er naar verwachting nog circa 1 miljoen nieuwe woningen nodig zijn (EIB, 2015). Naast een grote kwantitatieve vraag is er ook een vraag naar meer kwaliteit en de behoefte bij de consument om zelf op die kwaliteit te kunnen sturen. Hier draagt eigenbouw zeker aan bij. Ook appartementen in getransformeerd vastgoed passen in deze opgave.

De voorraad leegstaande utiliteitsgebouwen is vanaf 2007 sterk toegenomen. Sinds 2013 neemt de totale kantorenvoorraad wel licht af doordat er meer kantoren worden getransformeerd of gesloopt dan er worden bijgebouwd. Desondanks neemt de leegstand nog steeds toe door de afnemende vraag. Onlangs becijferde Deloitte dat circa een derde van deze bijna 9 miljoen vierkante meter geschikt is voor transformatie naar woningen. In de komende jaren kunnen bijvoorbeeld volgens een recente schatting in de Noordvleugel in potentie 16.000 woningen door transformatie van leegstaande kantoren gerealiseerd worden (rapport MRA, NV Utrecht en BZK, 2015). Bovendien is er sprake van een groeiende leegstand van vastgoed van onderwijs- en zorginstellingen. Veel van deze panden lenen zich -alleen al door hun locatie in woonwijken -voor ombouw tot (tijdelijke) woonruimte.

Innovatie en kwaliteit

Er is een toenemende vraag naar innovatieve oplossingen, bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap bij de transformatie van utiliteitsgebouwen. Hierbij kan samenwerking tussen de experts uit beide teams meerwaarde opleveren. Een andere vraag om innovatie is het vormen van wooncoöperaties, die een wettelijke basis hebben gekregen in de Woningwet. De wooncoöperatie zal door kennisontwikkeling, mede

op basis van praktijkervaringen, verder vorm kunnen krijgen. Hierbij kunnen de ervaringen met kluswoningen en collectief particulier opdrachtgeverschap via het Expertteam Eigenbouw van dienst zijn.
In de herziene Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zijn de mogelijkheden voor corporaties om transformaties aan te pakken vastgelegd, evenals gunstige voorwaarden voor het ombouwen van verzorgingstehuizen, conform de motie Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 136).
Inmiddels hebben sommige corporaties kostenbesparende en duurzame oplossingen ontwikkeld voor kantoor- en andere transformaties. Het Expertteam Transformatie heeft hierover een informatietraject opgezet waarbij zowel corporaties, zorginstellingen als overheden zijn betrokken.

Uit vragen van gemeenten aan het Expertteam Transformatie blijkt dat er meer initiatief ontstaat voor grootschalige transformatie van kantoren- en bedrijfs-terreinen. De uitbreiding van de expertise van het team met gebiedsontwikkeling en maatschappelijk vastgoed bewijst zich in de beantwoording van deze vragen. Hierbij dienen zich opgaven aan als gefaseerde herbestemming waarbij het wonen (bij voorbeeld woon-werkpanden) een plek kan vinden naast niet-hinderlijke bedrijvigheid. Dit vraagstuk past binnen het lopende onderzoek naar de verbreding van de regelgeving plattelandswoningen -waarbij (voormalige) agrarische bedrijfswoningen (tevens) door derden mogen worden bewoond- naar andere typen voormalige bedrijfswoningen. Hierover is uw Kamer onlangs geïnformeerd door de Minister van Infrastructuur en Milieu (Kamerstuk 33 078, nr. 12). Zo ontstaat – via het Expertteam Transformatie – een zinvolle wisselwerking tussen praktijkexperimenten en de ontwikkeling van lokaal maatwerk binnen de nieuwe wetgeving (Omgevingswet 2018).

Alles bijeengenomen concludeer ik, dat zowel voor eigenbouw als voor transformatie de komende jaren sprake is van een kwantitatief en kwalitatief belangrijke opgave. Gemeenten, corporaties en andere opdrachtgevers zijn gebaat bij innovatieve oplossingen op beide terreinen. De experts kunnen gemeenten en betrokkenen hierbij ondersteunen. Ik bevestig dan ook -zoals eerder aan u gemeld- dat de Expertteams deze kabinetsperiode operationeel zullen zijn.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok